

## **Wertbeständig & begehrt: Baugrundstück in Grinzing er Bestlage**



**Objektnummer: 4688**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1190 Wien  
**Kaufpreis:** 3.400.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
122.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bernadette Baranits-Ruff, BSc, MSc

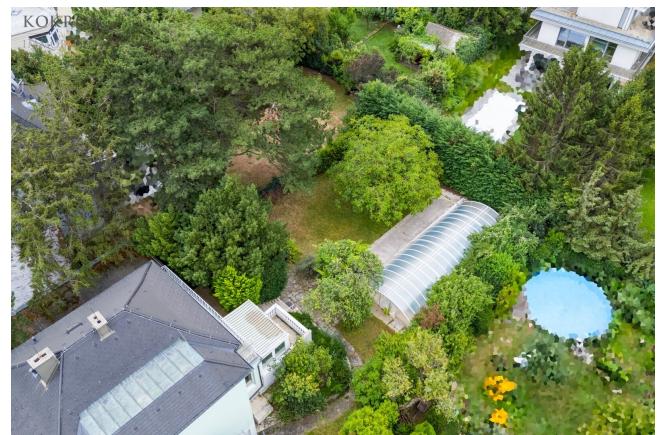
Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

H +43 664 52 09 079  
F +43 1 25 300 25 - 25

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**KOKRON**  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Das großzügige Grundstück umfasst 1.011 m<sup>2</sup> und ist ideal geschnitten - rechteckig, mit sanfter Hanglage und perfekter Süd-West-Ausrichtung. Es befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet einen freien Grünblick sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

### Highlights:

- Absolut ruhige, naturnahe Lage
- Hervorragende Lichtverhältnisse durch offene Umgebung
- Exklusive Nachbarschaftsbebauung (Villen, Einfamilienhäuser)
- Großzügiger Gartenbereich mit altem Baumbestand
- Sehr gute Bebaubarkeit gemäß geltender Widmung
- Grundstück ist vollständig aufgeschlossen

Bauklasse Wohngebiet W I - 6,5 m (siehe Flächenwidmungsplan)

Die Liegenschaft ist ideal geeignet für den Bau einer luxuriösen Privatvilla. Die attraktive Widmung ermöglicht eine hochwertige Nutzung mit hohem Entwicklungspotenzial.

Das Grundstück ist voll aufgeschlossen, momentan befindet sich ein Wohnhaus auf der Liegenschaft.

### Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap